

Communiqué de presse

IMMOFONDS suburban / Rapport annuel 31 décembre 2024

IMMOFONDS suburban: une année couronnée de succès

IMMOFONDS suburban a clôturé l'exercice 2024 sur un résultat fort. Les revenus locatifs ont augmenté de 14.8% pour atteindre CHF 3.7 millions, tandis que les revenus nets ont augmenté de 51% pour atteindre CHF 2.0 millions. La distribution augmente de 35 centimes pour atteindre CHF 2.60 par part. Fin 2024, la valeur vénale du portefeuille s'élevait à CHF 97.2 millions.

Zurich, 4 mars 2025 – Pour le fonds IMMOFONDS suburban, l'exercice 2024 a été une année de consolidation réussie. Après l'augmentation de capital réussie de l'automne 2024, le fonds dispose d'une base solide pour poursuivre son développement.

Des revenus locatifs nettement plus élevés

En 2024, les revenus locatifs ont augmenté de 14.8%, passant à CHF 3.7 millions (exercice précédent: CHF 3.2 millions). Cette augmentation est due à trois facteurs. Ainsi, l'immeuble d'Ebikon a pour la première fois généré des revenus sur une année complète. En outre, les loyers du portefeuille ont pu être ajustés à la hausse en raison de l'augmentation du taux d'intérêt de référence. A cela s'est ajouté le succès des locations, qui a fait baisser le manque à gagner sur les loyers de 3.5% à 2.3%. Les recettes totales se sont élevées à CHF 3.9 millions (année précédente: CHF 3.3 millions), ce qui représente une augmentation de 19.7% par rapport à l'année précédente. La marge d'exploitation au niveau de l'EBIT a augmenté de 65.6% à 68.2%.

Avec CHF 2.0 millions, le produit net a été nettement supérieur à celui de l'année précédente (CHF 1.4 million). La réévaluation des immeubles de CHF 1.1 million a entraîné un résultat total de CHF 3.1 millions (exercice précédent: CHF 0.5 million).

Fin 2024, la valeur vénale du portefeuille s'élevait à CHF 97.2 millions (exercice précédent: CHF 94.9 millions), soit CHF 2.2 millions de plus que les coûts d'acquisition cumulés. La valeur intrinsèque (NAV) du portefeuille a atteint CHF 72.5 millions (exercice précédent: CHF 56.5 millions). Le taux d'endettement a diminué de 40.5% à 25% grâce aux fonds provenant de l'augmentation de capital.

Progrès dans la décarbonisation du portefeuille

Les mesures ESG mises en œuvre lors de l'exercice précédent ont porté leurs fruits. Le passage continu à un approvisionnement en énergie renouvelable et la baisse de la consommation ont permis de réduire de 20% l'intensité des émissions de gaz à effet de serre (scopes 1+2), qui est passée de 15 kg à 12 kg de CO_{2e} par m² SRE.

Distribution plus généreuse

IMMOFONDS suburban est parvenu à augmenter son capital en septembre, recevant ainsi CHF 14.4 millions de nouveaux capitaux. Le nombre de parts a augmenté en conséquence, passant de 537 771 à 672 213. La valeur nette d'inventaire (VNI) par part a augmenté de 2.7%, passant de CHF 105.05 à CHF 107.90. Le fonds distribue désormais CHF 2.60 par part pour 2024 sur la base des progrès opérationnels (exercice précédent: CHF 2.25). Le rendement sur distribution est passé de 2.1% à 2.4%. Le rendement de placement s'est élevé à 5.3%.

Des perspectives réjouissantes

Dans l'ensemble, IMMOFONDS suburban est sur la bonne voie. Grâce à l'augmentation de capital, l'endettement a été réduit à moins de 30%. Après la date de clôture du bilan, un autre immeuble d'habitation a été acquis à Steffisburg dans le canton de Berne. Le portefeuille comprend désormais dix immeubles avec une valeur vénale de plus de CHF 100 millions. Les exigences réglementaires sont ainsi pleinement remplies.

La transformation durable du portefeuille selon la stratégie ESG sera poursuivie. Si des opportunités intéressantes se présentent, le portefeuille d'IMMOFONDS suburban sera encore élargi. Des augmentations de capital sont également envisagées à cet effet.

Présentation pour les investisseurs

La direction du fonds présentera les comptes pour 2024 à l'occasion d'un «Znüni» des investisseurs le 5 mars 2024 à 8 h 00. L'évènement aura lieu à l'hôtel St. Gotthard de Zurich.

Inscriptions à l'adresse ir@immofonds.ch.

Calendrier financier

Mardi, 4 mars 2025, 8.00-10.00 heures Hotel St. Gotthard Zurich	«Znüni » des investisseurs Présentation de l'exercice 2024 aux investisseurs
Mercredi, 19 mars 2025	Détachement du dividende
Vendredi, 21 mars 2025	Date de valeur de la distribution

A propos d'IMMOFONDS suburban

IMMOFONDS suburban (Valor 114668515, ISIN CH1146685156) est un fonds immobilier de droit suisse agréé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et destiné à **des investisseurs qualifiés**. IMMOFONDS suburban poursuit une stratégie d'investissement durable et investit principalement dans des immeubles résidentiels bien situés dans les régions de croissance de Suisse. Les investissements dans les grandes régions du lac de Constance, de Suisse centrale, de la région des Trois-Lacs, de la vallée du Rhin saint-galloise, du Bas-Valais et du Tessin sont particulièrement intéressants. L'orientation climatique et l'intégration des critères ESG sont définies comme des approches d'investissement durable. Les biens immobiliers du fonds seront transformés conformément aux critères ESG dans les dix ans suivant leur achat. L'objectif de placement de l'IMMOFONDS suburban est un développement à long terme de la substance avec des opportunités de rendement attractives pour une distribution substantielle et régulière.

A propos d'Immofonds Asset Management AG

Immofonds Asset Management AG est agréée et régie par la FINMA en tant que direction du fonds. Elle investit dans des actifs immobiliers suisses depuis 1955. La fortune globale du fonds qu'elle gère s'élève à environ CHF 2.5 milliards avec un pipeline de développement de CHF 700 millions supplémentaire. Avec une équipe de spécialistes de l'immobilier et de la finance, elle gère deux produits: IMMOFONDS, coté, et IMMOFONDS suburban. Elle les développe constamment afin de proposer aux locataires des lieux de vie attractifs à long terme et de garantir un portefeuille de valeur stable pour les investisseurs d'aujourd'hui et de demain.

Informations complémentaires

Immofonds Asset Management AG /+41 44 511 99 30 / info@immofonds.ch

Gabriela Theus, Directrice / gabriela.theus@immofonds.ch
Stephan Ehram, CFO / stephan.ehram@immofonds.ch

IMMOFONDS suburban / Chiffres-clés 2024

Données de référence	31.12.2024	31.12.2023	Variation
Nombre de parts en circulation	672 213	537 771	25.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	107.90	105.05	2.7%
Prix de rachat par part en CHF	103.00	100.00	3.0%

Compte de fortune (en millions de CHF)

Prix de revient des immeubles	95.0	94.0	1.0%
Valeur vénale des immeubles	97.2	94.9	2.4%
Fortune totale du fonds	98.6	96.2	2.5%
Dette portant intérêt	24.3	38.4	-36.7%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	25.0%	40.5%	-38.2%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.58%	2.33%	-32.2%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	0.0	0.0	0.0%
Fortune nette du fonds	72.5	56.5	28.4%

Compte de résultat (en millions de CHF)

	2024	2023	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	3.7	3.2	14.8%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) en % ¹⁾	2.3	3.5	-34.5%
Frais d'entretien usuels et de réparation	0.4	0.3	32.2%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	2.0	1.4	50.9%
Gains et pertes de capital réalisés	0.0	0.0	0.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	1.1	-0.9	n/a
Résultat total	3.1	0.5	517.3%

Rendement et performance en %

Distribution du dividende par part en CHF	2.60	2.25	15.6%
Rendement sur distribution (rendement au comptant) sur NAV au 31.12.	2.4	2.1	12.5%
Coefficient de distribution au 31.12.	85.4	89.2	-4.3%
Rendement des fonds propres (ROE)	4.4	0.9	398.2%
Rendement du capital investi (ROIC)	4.1	1.4	206.4%
Rendement de placement	5.3	1.0	453.5%
Performance	5.2	1.0	431.8%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68.2	65.6	4.0%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV))	0.66	0.77	-14.2%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV))	1.00	1.28	-22.4%

Indices environnementaux^{2), 3)}

	31.12.2024	31.12.2023	Variation
Taux de couverture en % SRE	97.3	84.0	15.8%
Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie	34.1	25.2	35.3%
Consommation d'énergie en MWh, Scope 1+2	2'116.1	2463.0	-14.1%
Intensité énergétique en kWh par m ² SRE, Scope 1+2	98.8	115.0	-14.1%
Émissions de gaz à effet de serre en t CO ₂ eq, Scope 1+2	256.0	322.0	-20.5%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en tCO ₂ eq par m ² SRE, Scope 1	8.8	13.5	-34.8%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO ₂ eq par m ² SRE, Scope 1+2	12.0	15.0	-20.0%

¹ Comprend les vacances de la période et les variations des pertes sur débiteurs

² Selon circulaire 04/2022 et 06/2023 de l'Asset Management Association Switzerland, AMAS; indices non testés; calcul selon REIDA; SRE mesurée; market-based

³ Valeurs de l'année précédente ajustées

Les données historiques de performance ne sont pas garanties des résultats futurs. Les revenus du fonds ainsi que la valeur des parts du fonds peuvent s'apprécier, mais aussi se déprécier, et ne sauraient être garantis. Lors de la revente de ses parts, l'investisseur pourra éventuellement recevoir un montant inférieur à celui qu'il a initialement investi.